

Tyresö kommun
Fastighetsenheten
Jan Nilsson

TJÄNSTESKRIVELSE

2011-02-08

1 (4)

Kommunstyrelsen

Principbeslut nytt hyressystem för lokaler

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att anta föreslagna principer för ny hyressättning.



Åke Skoglund



Jan Nilsson

Sammanfattning

Nya principer för hyressättning av lokalerna innebär att:

- Synliggöra lokalkostnaderna
- Hushålla med lokalresurserna
- Koppla lokalkostnader och göra dem begripliga för hyresgästen
- Konkurrensneutralitet mellan kommunala skolor och förskolor.
- Erforderliga kostnader för budget inkl. Planerat underhåll ska säkra fastigheternas värde samt möjliggöra dom till framtida lokalutnyttjande.

Beskrivning av ärendet

Nuläge:

I nuvarande fördelnings- och hyressystem debiteras verksamheterna för de faktiska kostnaderna men erhåller motsvarande belopp i budgettilldelningen. Därmed finns inget tydligt incitament för att utnyttja lokalerna maximalt eller att avveckla lokaler som inte utnyttjas. Följderna blir att nya fastigheter byggs medan de befintliga inte används effektivt.

Dagens system av kostnadsnivån regleras en gång per år som ej är relevanta för kostnadsökningarna för el, myndighetsåttagande, drift och underhåll.

De senaste åren har fastighetsenheten fått extra anslag i slutet på året som inneburit svårigheter att handla upp på ett effektivt sätt samt att lokalnyttjarna ej blivit debiterade för dessa.

Hyresnivåer från ca 600-2500 kr per kvm. Genomsnittliga kostnaden är ca 1000 kr / kvm.

Nytt förslag:

Ny lag from 201101.

Bidrag till fristående enheter inom skolor och förskolor. Bidrag till pedagogisk omsorg ska bestämmas efter samma grunder som kommunen tillämpar vid fördelning av resurser till den egna verksamheten.

Grundprincip och beräkningsmodell

Den genomsnittliga hyreskostnaden beräknas vara ca 1100 kr per kvadratmeter from år 2012. Eftersom självkostnadsprincipen ska tillämpas ska den genomsnittliga nivån läggas till grund och räknas upp årsvis med hänsyn till inflation och andra kostnadspåverkande faktorer. Fastighetsenheten ska alltså få full kompensation för kostnadsökningar, samtidigt ska reduceringar av kostnadsbesparingar såsom energisparåtgärder mm. räknas med i budgeten. Efter färdigställd budget ska enheten informera / förhandla med resp. förvaltningsansvarig.

Grundprincipen i Tyresö kommun är att hyresnivåer och hyreskostnaden i stort ska överensstämma med "kundnyttan" för hyresgästen. D.v.s. hyreskostnaden ska upplevas motiverad och relevant i förhållande till andra skollokaler i kommunen.

Därför har en modell med tre hyresnivåer tagits fram där.

Hyressystemet bygger på tre hyresnivåerna samt ett tak med följande två faktorer att beakta:

- Kapacitetsberäkning per skolenhet som innebär att varje förskolas och grundskolas kapacitet mätt i antal elevplatser bedöms utifrån vad enheten är dimensionerad för.
- Standard avseende inre och yttre miljö

De hyresnivåer som gäller för år 2012 är preliminärt:

- 800 kr/kvm
- 1050 kr/kvm
- 1300 kr/kvm
- 1500 kr/kvm (hyrestak)

Dessa utgör grunden för framtida uppräknings av hyresnivåerna m.h.t. inflation och andra kostnadsförändring för att självkostnaderna ska kunna täckas samtidigt som fastigheternas ekonomiska värde ska bevaras.

Hyreskontrakt

Hyreskontrakt ska upprättas med alla privata och kommunala ansvariga. Avtalstider blir tre år, med möjlighet till förlängning. Uppsägningstider för hela eller delar av lokalerna är förmånliga för hyresgästen, syftet är att uppmuntra effektivt lokalutnyttjande.

Effektiviseringar

Vid initiativ tagna av kommunens hyresgäster till verksamhetsanknutna anpassningar gäller följande:

- hyresgästen finansierar 50 % av kostnaden
- resterande 50 % fördelas mellan övriga likartade verksamheter

Förvaltningen kan i sin tur åska särskilda medel för anpassningen om den bidrar till lokaleffektivisering för kommunen genom t.ex. att andra investeringsbehov kan elimineras eller skjutas på framtiden. Kommunledningen avsätter investeringsmedel för sådana effektiviseringsbehov.

För externa hyresgäster gäller i grunden att anpassningen i huvudsak ska bekostas av hyresgästen, men fördelningen överenskommes i det enskilda fallet. Om det är uppenbara långsiktiga fördelar för kommunen kan dock fördelningen av kostnaden komma att delas mellan kommunen och den externa hyresgästen.

Lokalsamordningsansvarig

- Leda lokalgruppen
- Verksamhetsansvariga får vända sig till vid förändring av lokalerna.
- In och uthyrning av lokaler
- Upprätta affärsplan på fastigheterna tillsammans med representanter för förvaltningarna.